

WA	GR 180 m <sup>2</sup>
II	GFZ 0,6
E	SD DN 35-38°

WA	GR 300 m <sup>2</sup>
II	GFZ 0,6
A	SD DN 35-38°

WA	GR 240 m <sup>2</sup>
II	GFZ 0,6
A	SD DN 35-38°

WA	GR 140 m <sup>2</sup>
	GFZ 0,6
E	SD, DN 26-29, 35-38°

A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GR 140 m<sup>2</sup> höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, z. B. 140 qm
- GFZ 0,6 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß z. B. 0,6
- II Haustyp: Erdgeschoß + Obergeschoß als Vollgeschoß zwingend, Kniestock über dem Obergeschoß unzulässig, maximal 60 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut an der Außenseite der Außenwand zulässig.
- E nur Einzelhäuser zulässig
- A nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck
- private Verkehrsfläche (Fußweg)
- private Grünfläche
- private Grünfläche (Spielplatz 1-6 Jahre)
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
- 1 Bezeichnung unterschiedlicher Nutzungsbereiche, z. B. 1

- SD Satteldach
- DN 26 - 29° Dachneigung, z. B. 26 bis 29 Grad
- 15 Maßzahl in Metern, z. B. 15 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Flurstücksgrenze
- Vorschlag für die Aufhebung von Flurstücksgrenzen
- 1188/7 Flurstücknummer
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper
- unverbindl. Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- bestehende Gebäude
- 20 kV bestehende Hauptversorgungsleitung (20 kV Kabellleitung der LEW)

C) FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art der Nutzung  
Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.  
Gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) BauNVO nicht zugelassen.
2. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche  
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Geschosflächenzahl (GFZ), die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp). Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt.  
Die zulässige Grundfläche (ohne Garagen und Nebengebäude) wird im Nutzungsbereich 1 für ein Einzelhaus auf maximal 180 qm, im Nutzungsbereich 2 und 3 je Hausgruppe 300 bzw. 240 qm, im Nutzungsbereich 4 je Einzelhaus auf 140 qm als Höchstwert beschränkt.
3. Grundform  
Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite.
4. Dachform (Hauptgebäude)  
Die Hauptgebäude sind mit einem 26 bis 29 Grad bzw. 35 bis 38 Grad geneigten Satteldach auszuführen; Dachdeckung mit Dachziegeln oder Dachsteinen in naturrotem Farbton.  
Dachneigungen (negative Gauben) sind unzulässig, Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mind. 35 Grad zulässig.
5. Nebengebäude und Garagen  
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Richtzahlen gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Peiting.  
Garagen und Nebengebäude sind im Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, zur öffentl. Verkehrsfläche ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,00 m vor Zu- und Abfahrten ein Stauraum von mind. 3,0 m einzuhalten.

1. Änderung  
20.10.2001  
16

6. Fassaden  
Als an der Außenseite sichtbare Hauptbaumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig. Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Holzschalungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.  
Zyklopenmauerwerk, die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung sowie die Verwendung von farbtrennenden Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, Sichtschutzwände, vorgebaute Windfänge etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen.
7. Einfriedung  
Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,00 m hohe Holzzäune ohne Betonsocke mit überdeckten Säulen (z.B. Hartholz) zulässig. Zwischenzäune können auch aus Maschendraht o.ä. mit Runderhölzchen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen.
8. Grünordnung  
Die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen (auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, je 50 qm Grundstücksfläche ein Strauch.
9. Sichtdreiecke  
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung durch Bebauung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmitte, freizuhalten. Auf Art. 29 Abs. (2) des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes wird hingewiesen.
10. Bodenversiegelung  
Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung mit Raserfugen, Schotterterrassen oder Kiesel) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

11. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

12. Abstandsflächen

Zu den Grundstücksgrenzen sowie zwischen den Gebäuden untereinander sind Abstandsflächen gemäß Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO einzuhalten.

13. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß darf nicht mehr als 30 cm über Oberkante Straße liegen. Messpunkt ist die Mitte der Fassade, die der Straße zugewandt ist. Bei Eckgrundstücken wird die Mitte der Fassade gemessen, die traufseitig zur Straße gewandt ist.

Reihenhäuser sind auf gleichem Niveau mit gleicher Geschosshöhe zu errichten.

D) HINWEISE

1. Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Die Bauwerber haben eigenverantwortlich Vorkehrungen gegen Grundwassereinträge vorzunehmen.

Es ist zu beachten, dass sowohl Versickerung als auch die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, die nicht der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung entsprechen, einer Genehmigung bedürfen.

2. Landw. Immissionen

Durch Ausbringung von Landwirtschaftsdünger können Geruchsmissionen und Lärmbelastung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zu ungewöhnlichen Zeiten auftreten.

3. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer sind über die gemeindliche Abwasserbeseitigung zu entsorgen, das gesamte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

4. Wasserversorgung

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

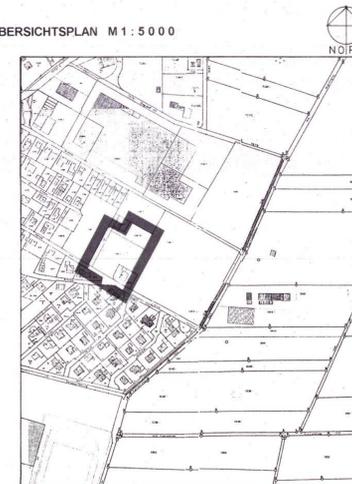
5. Leitungen

Es wird angestrebt, sämtliche Versorgungsleitungen zu verkabeln. Die erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen bzw. Gebäude einzubauen.

6. Bodendenkmäler

Zutage kommende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



PRÄAMBEL

Der Markt Peiting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 05.05.2001 bis 06.06.2001 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften vom 26.04.2001 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt und neuerlich gem. § 4 Abs. 4 BauGB mit Anschriften vom 28.08.2001 am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.05.2001 bis 06.06.2001 und neuerlich i.H.v. gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 07.09.2001 bis 24.09.2001 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom 02.10.2001 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 15.10.2001 durch Veröffentlichung in den Schongauer Nachrichten und Aushang gem. § 10 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Peiting, 15.10.2001

Asam, 1. Bürgermeister



PLANUNGSSTAND	<input checked="" type="checkbox"/>	ENTWURF
	<input checked="" type="checkbox"/>	FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
	<input checked="" type="checkbox"/>	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
	<input type="checkbox"/>	GENEHMIGUNGSVERFAHREN
	<input checked="" type="checkbox"/>	ENDFASSUNG

GEANDERT/ERGÄNZT: AL 18.7.2001

ZWISCHEN ESPEN- U. WEIDENWEG ÜBERARBEITUNG

MARKT PEITING  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

MAX J. ALBRECHT, HANS KOPP, DIPL.-ING. ARCHITEKTEN  
SCHLIPFERWEG 3, 82461 MITTENWALD, TEL. 08823/3480

MITTENWALD, 15.3.2001